



## **P U T U S A N**

Nomor : 214/G/2012/PTUN-JKT.

### **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara :-----

**PT.PERUSAHAAN PERDAGANGAN PERINDUSTRIAN DAN PEMBANGUNAN**

OEI (PT. OEI), Beralamat di Jalan Batu Tulis Raya No.17 Jakarta Pusat, berdasarkan AD/ART No.62 Tambahan Berita Negara RI No.100, tanggal 13 Desember 1960, yang telah dirubah berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-48859.AH.01.02 Tahun 2008, Diwakili oleh Lasmono, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT. OEI, Beralamat di Jalan Batu Tulis Raya No.17 Jakarta Pusat. Dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Maman Suparman, S.H., M.H., CN, dan KMS. Herman, S.H., M.H., M.Si, Keduanya Warga Negara Indonesia, Para Advokat pada Kantor Hukum KMS. Herman & Partners (KH&P), Beralamat di Ruko Duta Harapan Jalan Boulevard Raya Blok L No.14, Bekasi Utara, Kota Bekasi 17123, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Nopember 2012, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ;-----

Halaman 1 dari 53 halaman Putusan No.214/G/2012/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan :

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT,

berkedudukan di Jalan Tanah Abang I No. 1, Jakarta Pusat, diwakili oleh kuasanya Nur Ihwan, S.H, Surito, S.H, Syarifuddin, S.H, Sugandi, S.H dan Fenny Novita, S.H, Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, beralamat di Jalan Tanah Abang I No. 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 3125/14-31.71-600/XII/ 2012, tanggal 26 Desember 2012, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ; -----

II. NAJIB MUHAMAD, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Hang Lekiu I/8 RT.006 RW.04, Kelurahan Kebayoran Baru, Kecamatan Gunung, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adnan, S.H, Bambang Haryanto, S.H dan Ginandjar, S.H., M.H, Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Para Advokat pada Kantor Hukum Ginandjar, S.H., M.H & Partners, beralamat di Gedung Graha Dhimaz Lt. 2 Jalan Kalibata Timur I No.30, Kalibata, Pancoran, Jakarta Selatan 12740, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 030/ PTUN.TT/I/2013, tertanggal 10 Januari 2013, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI; -----

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut ; -----

\_PAGE \_

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 214/PEN-DIS/2012/PTUN-JKT, tanggal 5 Desember 2012, Tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan Acara Biasa;-----
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 214/PEN/2012/PTUN-JKT, tanggal 5 Desember 2012, Tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Sengketa ini ;-----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 214/PEN-HS/2012/PTUN-JKT, tanggal 6 Desember 2012, Tentang Penetapan Hari Sidang ;-----
- Telah membaca Putusan Sela Nomor : 214/G/2012/PTUN-JKT, tanggal 29 Januari 2013 ;-----
- Telah membaca dan memeriksa Bukti-Bukti tertulis maupun Surat-Surat lainnya yang diajukan oleh Para Pihak yang bersengketa dipersidangan;-----
- Telah membaca dan memeriksa berkas perkara yang bersangkutan;-----

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 26 Nopember 2012, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 26 Nopember 2012, dengan Register Perkara Nomor : 214 /G/2012/PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 26 Desember 2012, Penggugat mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;-----

Adapun alasan-alasan Penggugat mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut :-----

Halaman 3 dari 53 halaman Putusan No.214/G/2012/PTUN-JKT

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. Objek

Gugatan :-----

Bahwa objek gugatan dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1496/ Kel. Gondangdia, tanggal 29 Agustus 2012, Surat Ukur No. 00015/Gondangdia/2012, tanggal 02-08-2012, Luas 319 M<sup>2</sup>, nama pemegang hak Najib Muhamad, yang terletak di Jl.Lombok No. 54 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;-----

## II. Alasan

Gugatan

Penggugat ;-----

Bahwa yang menjadi alasan-alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut;-----

1. Bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat adalah bukti yang merupakan penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Tergugat selaku Pejabat/Badan Tata Usaha Negara, sesuai dengan bunyi Pasal 1 butir 9 Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang bersifat:-----

Konkret : Keputusan aquo jelas ada wujudnya dan tidak abstrak, tertentu atau dapat ditentukan yakni: Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1496/ Kel. Gondangdia, tanggal 29 Agustus 2012, Surat Ukur No. 00015/ Gondangdia/2012, tanggal 02-08-2012, Luas 319 M<sup>2</sup>, nama pemegang hak Najib Muhamad, yang terletak di Jl.Lombok No. 54 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;-----

\_PAGE \_

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Individual : Keputusan aquo tidak ditujukan kepada Umum tetapi ditujukan kepada individu tertentu yaitu : Najib Muhamad ;-----

Final : Keputusan aquo sudah definitif dan kesemuanya tidak memerlukan persetujuan instansi atasan atau Pejabat Tata Usaha Negara lainnya dan telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan kepentingan Penggugat;-----

Dengan ketentuan Pasal 1 butir 9 Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka surat keputusan yang diterbitkan Tergugat yang menjadi objek perkara gugatan telah memenuhi unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara ;-----

2. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1496/ Kel. Gondangdia tanggal 29 Agustus 2012, Surat Ukur No. 00015/Gondangdia/2012, tanggal 02-08-2012, Luas 319 M<sup>2</sup>, nama pemegang hak Najib Muhamad, yang terletak di Jl.Lombok No. 54 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat tersebut diketahui secara nyata oleh Penggugat pada bulan Nopember 2012, sehingga dengan terbitnya sertipikat aquo, Penggugat dalam hal ini merasa kepentingannya dirugikan;-----

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi sebagai berikut : Bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam

Halaman 5 dari 53 halaman Putusan No.214/G/2012/PTUN-JKT

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan/diketahuinya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Maka Penggugat mendaftarkan gugatan sengketa Tata Usaha Negara ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 26 Nopember 2012 masih dalam tenggang waktu 90 hari yang ditentukan sejak diterima/diketahuinya keputusan Tata Usaha Negara tersebut;-----

4. Bahwa Penggugat adalah Perseroan Terbatas, PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI disingkat PT. OEI berkedudukan di Jakarta Jln. Batu Tulis Raya No. 17 Jakarta Pusat, dahulu dikenal sebagai dengan nama *N.V. Handel Maatschappij en Oliefabriek Oei* yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara RI tahun 1954 No. 265, dan kemudian diubah namanya menjadi N.V. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, Pembangunan, Veem dan Expedisi Oei, diumumkan dalam Berita Negara RI Tahun 1960 No. 804, Tambahan Berita Negara RI tanggal 13-12-1960;-----

Bahwa Anggaran Dasar Penggugat sudah disesuaikan dengan UU No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas serta peraturan pelaksanaannya dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku dewasa ini ;----

Berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Nomor : AHU 48859, AH 01.02 Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tanggal 7 Agustus 2008 ;-----

\_PAGE \_

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



5. Bahwa Penggugat mempunyai harta kekayaan antara lain, tanah berikut bangunan yang berada diatasnya ex HGB 712/Menteng, luas 714 m<sup>2</sup>, setempat dikenal sebagai Jl. Lombok 54 Jakarta Pusat, yang telah dikonversi dari Eigendom 17855, sesuai dengan UUPA/1960 jo PMA 2/1960, Surat Ukur No. 621 tanggal 23-11-1929 ;-----

6. Bahwa pada tanggal 12 Februari 1980, Penggugat telah mengajukan Hak Baru atas HGB No. 712 sebagaimana terbukti berupa tanda terima yang dikeluarkan Pemerintah DKI Jakarta, Walikota Jakarta Pusat, Kantor Agraria Jakarta Pusat, tanggal 23 September 1980, berisi atau tercantum fakta-fakta sebagai berikut :-----

- Terima dari : PT. Handel Maatchaappij ;-----
- Alamat : Jl. Lombok No. 54 ;-----
- Berupa surat/berkas : 1 (satu) berkas permohonan HGB ;-----
- Tanggal surat : 12-9-1980 ;-----
- Agenda tanggal : 16-9-1980 No. 36.37/1/HGB/P/2/80 ;-----

Bahwa dengan demikian Penggugat terbukti telah mengajukan dan menyampaikan permohonan Hak Baru atas tanah bekas HGB No. 712 tersebut sebelum tenggang waktu yang ditentukan Pasal 3 Permendagri No. 3/1979 dilampaui;-----





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa menurut Pasal 3 Permendagri No. 3/1978 bagi pemegang berkas HGB tetap menguasai tanah tersebut :-----

- Wajib mengajukan permohonan baru;-----
- Pengajuan wajib disampaikan paling lambat tanggal 24 September 1980, terbukti bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan hak baru atas tanah bekas HGB No. 712 Jl. Lombok No. 54 Jakarta Pusat sebelum waktu yang ditentukan berakhir yaitu permohonan diajukan tanggal 12-9-1980 dan tanda terima permohonannya tertanggal 23-9-1980;-----

8. Bahwa bangunan/rumah aquo terdiri dari 2 (dua) penghuni yaitu :-----

- a. Rumah induk pada tahun 1955 disewakan kepada Zoelyana Syakoer dengan menggunakan Surat Izin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta yang terakhir No. TS. 1.03/00003/03.05, tanggal 24 Januari 2003, seluas 500 m<sup>2</sup>;-----
- b. Rumah Paviliun dihuni oleh keluarga Jessie I Noermattias dengan menggunakan Keputusan Kepala

\_PAGE \_

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Dinas Perumahan DKI Jakarta No. 364 UP/DKI/

XI/1983, tanggal 28 Nopember 1983, Surat Izin

Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh Dinas

Perumahan Propinsi DKI Jakarta yang terakhir No.

TS.1.03/0001/01.05, tanggal 18 Juli 2002, seluas 164

m<sup>2</sup>;-----

9. Bahwa ternyata bangunan/rumah paviliun yang tadinya dihuni oleh Jessie I Noermattias telah diover/dialihkan pada tanggal 28 Agustus 2002 kepada Sdr. Najib Muhamad tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik tanah/rumah aquo, sehingga Surat Izin Perumahan (SIP) No. TS.1.03/00001/12.05, tanggal 4 Desember 2002 menjadi atas nama Najib Muhamad;-----

10. Bahwa berdasarkan penjelasan dari Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta tanggal 12 Januari 2005, Sdr. Jessie I Noermattias sampai dengan tanggal 28-8-2002 tetap membayar sewa rumah melalui Zoelyana Syakoer selaku pemegang Surat Izin Perumahan (SIP) rumah induk dibayar kepada PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI disingkat PT. OEI selaku pemilik bangunan/rumah/ persil yang terletak dan dikenal dengan nama Jalan Lombok No. 54 dan No. 54 Paviliun Jakarta Pusat (Bukti P-5);-----

Dan sejak bulan Januari 2003 sampai dengan April 2004, Sdr. Najib Muhamad selaku pemegang Surat Izin Perumahan (SIP) baru atas rumah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Lombok No. 54 Paviliun Jakarta Pusat juga telah membayar sewa rumah dengan menitipkan pada Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat (3) Perda DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1971 Jo. Pasal 4 ayat (2) Sub. b Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981, maka Surat Izin Perumahan (SIP) telah menciptakan hubungan sewa-menyewa antara pemegang Surat Izin Perumahan (SIP) dengan pemilik (Penggugat), oleh karenanya Sdr. Zoelyana Syakoer dan Sdr. Najib Muhamad selaku pemegang Surat Izin Perumahan (SIP) tetap mempunyai kewajiban membayar sewa rumah/bangunan/persil kepada PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI disingkat PT. OEI / Penggugat selaku pemilik;-----

12. Pada tahun 2004, Sdr. Najib Muhamad mengajukan permohonan Sertipikat ke Kawil BPN Propinsi DKI Jakarta untuk pembuatan Sertipikat tanah di Jalan Lombok No. 54 Menteng Jakarta Pusat berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) dari Dinas Perumahan DKI Jakarta No. TS.106/ 00003/07-06, tanggal 21 Juli 2004, akan tetapi karena tanah yang dimohon oleh Sdr. Najib Muhamad bekas Badan Hukum milik Belanda sesuai Prk 5 (Peraturan Presidium Kabinet No. 5/Prk/1965 Jo Peraturan Dirjen Agraria No. 3 Tahun 1968), maka sebelum diterbitkan Sertipikat pihak Kawil BPN Propinsi DKI Jakarta mengumumkan kepada masyarakat melalui koran Pelita terbitan tanggal 4 September 2004 ternyata atas pengumuman tersebut ada pihak yang mengajukan keberatan yaitu dari pihak Penggugat (Lasmono) selaku Direktur Utama PT. Perusahaan Perdagangan,

\_PAGE \_

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perindustrian, dan Pembangunan OEI disingkat PT. OEI, selaku pemilik yang berhak atas tanah aquo dan dari pihak Zoelyana Syakoer sebagai pemegang Surat Izin Perumahan (SIP) di Jalan Lombok No. 54 Menteng Jakarta Pusat sebagai penyewa rumah induk dari Penggugat;-----

13. Bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratorium Kriminalistik Mabes Polri Nomor : LNB 1880/DTF/2006, tanggal 13 April 2006, Surat Izin Perumahan (SIP) No. TS.106/00003/07-06 atas nama Pemegang SIP Najib Muhamad tanggal 21 Juli 2004 adalah merupakan hasil produk cetak printer komputer atau merupakan dokumen yang dipalsukan;-----

14. Bahwa atas perbuatan Sdr. Najib Muhamad yang memalsukan dokumen SIP tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam putusannya No. 2263/Pid.B/2006/PN.Jkt.Pst, tanggal 19 Januari 2007 telah memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

1. Menyatakan Terdakwa Najib Muhamad terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Melakukan Surat Palsu";-----
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Najib Muhamad tersebut di atas dengan pidana penjara selama 4 (empat) bulan,



dengan ketentuan pidana tersebut  
tidak usah dijalani kecuali  
Terdakwa telah terbukti  
melakukan tindak pidana sebelum  
masa percobaan selama 6 (enam)  
bulan  
usai;-----

3. Memerintahkan barang bukti  
berupa :-----  
--

- SIP Nomor : TS-106/00003/07-06, tanggal 21 Juli 2004 atas nama Najib Muhamad dirampas untuk dimusnahkan, sedangkan barang bukti berupa : 1 (satu) buah foto copy yang dilegalisir atas Sertipikat HGB No. 172, Surat Ukur No. 621 Tahun 1929 Jalan Lombok No. 54 Menteng Jakarta Pusat atas nama PT. OEI;-----
- Foto copy yang dilegalisir Akta Pendirian PT. OEI dan Akta Perubahannya No. 3, tanggal 10 September 2004;-----
- Asli blanko kosong SIP yang dikeluarkan dari Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta;-----
- Foto copy SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) No. 31.73.020.004-0017.0, Jalan Lombok No. 54 Menteng, Jakarta Pusat atas nama Najib Muhamad tetap dilampirkan dalam berkas perkara ini;-----

4. Membebankan biaya perkara  
kepada Terdakwa sebesar  
Rp.1.000,- (seribu  
rupiah);-----  
-----



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri tersebut, Pengadilan Tinggi dalam putusannya No. 158/PID/2007/PT.DKI, tanggal 22 Mei 2007 telah memutuskan yang amarnya sebagai berikut :-----

- *Menerima permintaan banding dari Jaksa Penuntut Umum tersebut;-----*  
-----
- *Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Februari 2007, No. 2663/Pid.B/2006/PN.JKT.PST yang dimintakan banding tersebut;-----*
- *Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 1.000,- (seribu rupiah);-----*

Dan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi tersebut, Mahkamah Agung dalam putusannya No. 2251K/Pid/2007, tanggal 12 Desember 2007 telah memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

*Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 22 Mei 2007, Nomor : 158/PID/2007/PT.DKI yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Februari 2006, Nomor : 2263/Pid/B/2006/PN.Jkt.Pst sekedar mengenai amar rumusan hukum percobaan sehingga berbunyi sebagai berikut :-----*

- *Menyatakan Terdakwa Najib Muhamad terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Menggunakan Surat Palsu";-----*
- *Menghukum oleh karena itu kepada Terdakwa Najib Muhamad tersebut dengan pidana penjara selama 4 (empat) bulan;-----*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan hukuman tersebut tidak usah dijalankan, kecuali jika di kemudian hari ada putusan Hakim yang menentukan lain, disebabkan karena si terpidana melakukan suatu tindak pidana sebelum lewat masa percobaan 6 (enam) bulan;-----
- Menetapkan barang bukti berupa :-----
- SIP Nomor : TS-106/00003/07-06, tanggal 21 Juli 2004 atas nama Najib Muhamad dirampas untuk dimusnahkan, sedangkan barang bukti berupa : 1 (satu) buah foto copy yang dilegalisir atas Sertipikat HGB No. 172 Surat Ukur No. 621 tahun 1929 Jalan Lombok No. 54 Menteng Jakarta Pusat atas nama PT. OEI;-----
- Foto copy yang dilegalisir Akta Pendirian PT. OEI dan Akta Perubahannya No. 3 tanggal 10 September 2004;----
- Asli blanko kosong SIP yang dikeluarkan dari Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta;-----
- Foto copy SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) No. 31.73.020.004-0017.0, Jalan Lombok No. 54 Menteng, Jakarta Pusat atas nama Najib Muhamad tetap dilampirkan dalam berkas perkara ini;-----
- Membebaskan Termohon Kasasi/Terdakwa tersebut untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah);-----

Dan terhadap Putusan Mahkamah Agung tersebut, Mahkamah Agung dalam perkara Peninjauan Kembali No. 32 PK/Pid/2009, tanggal 9 September 2009, telah memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

\_PAGE \_





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Terdana: Najib Muhamad tersebut;-----*

*Menetapkan bahwa putusan yang dimohonkan peninjauan kembali tersebut tetap berlaku;-----*

*Membebankan Pemohon Peninjauan Kembali/Terdana untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp.2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah);-----*

15. Bahwa dari uraian angka 14 di atas, ternyata adanya itikad tidak baik dari Sdr. Najib Muhamad, dalam proses pengajuan Sertipikat atas tanah aquo yaitu dengan cara memalsukan Surat Izin Perumahan (SIP) dari Propinsi DKI Jakarta;-----

--

16. Bahwa terhadap rumah/bangunan dan tanah Jalan Lombok No. 54 Paviliun Jakarta Pusat, Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta telah mengeluarkan SIP No. TS 1.03/00001/06.13, tanggal 8 Juni 2010, namun tidak termasuk rumah induk Jalan Lombok No. 54 Jakarta Pusat, meskipun rumah/bangunan dan tanah Jalan Lombok No. 54 Paviliun Jakarta Pusat SIP-nya sudah atas nama Najib Muhamad, namun berdasarkan rekomendasi pemberian hak atas rumah/bangunan dan tanah Jalan Lombok No. 54 Paviliun Jakarta Pusat, yang dikeluarkan oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta tanggal 21 Mei 2012, sdr. Najib Muhamad tetap harus berhubungan dengan pihak pemilik tanah dan bangunan aquo yaitu Penggugat;-----





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa meskipun sdr. Najib Muhamad telah memiliki SIP atas rumah/bangunan Jalan Lombok No. 54 Paviliun Jakarta Pusat, namun kedudukan sdr. Najib Muhamad tetap selaku penyewa, dan kepemilikan tanah dan bangunan adalah berada di tangan Penggugat (PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI disingkat PT. OEI);-----

18. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1496/Kel. Gondangdia, tanggal 29 Agustus 2012, Surat Ukur No. 00015/Gondangdia/2012, tanggal 02-08-2012, luas 319 M<sup>2</sup>, nama pemegang hak Najib Muhamad, yang terletak di Jl. Lombok No. 54 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dinilai telah melanggar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah terutama melanggar Pasal 30 ayat (1) a dan c, kemudian juga melanggar Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara terutama melanggar Pasal 34 yakni mengenai data-data yuridis tanah yang bersangkutan;-----

19. Bahwa selain hal-hal tersebut di atas, alasan keberatan Penggugat antara lain adalah :-----  
--

Bahwa Tergugat sama sekali tidak mempertimbangkan bahwa sebelum terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1496/ Kel. Gondangdia, tanggal 29 Agustus 2012, Surat Ukur No. 00015/Gondangdia/2012, tanggal

\_PAGE \_

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02-08-2012 luas 319 M<sup>2</sup>, nama pemegang hak Najib Muhamad, yang terletak di Jl.Lombok No. 54 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Penggugat pernah mengajukan permohonan hak baru atas tanah aquo pada tanggal 12 Februari 1980, sebagaimana terbukti berupa tanda terima yang dikeluarkan oleh Pemerintah DKI Jakarta, Walikota Jakarta Pusat, Kantor Agraria Jakarta Pusat tanggal 23 September 1980 (sebagaimana uraian angka 6 gugatan Penggugat);-----

20.Bahwa Tergugat juga tidak mempertimbangkan perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh sdr. Najib Muhammad yang memalsukan SIP sebagaimana Putusan PN Jakarta Pusat No. 2263/Pid.B/ 2006/PN.JKT.PST, tanggal 19 Januari 2007 Jo. Putusan PT No. 158/ Pid/2007/PT.DKI, tanggal 22 Mei 2007 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2251K/Pid/2007, tanggal 12 Desember 2007 Jo. Putusan Mahkamah Agung dalam perkara Peninjauan Kembali No. 32 PK/Pid/2009, tanggal 09 September 2009 (sebagaimana uraian angka 14 gugatan Penggugat);-----

21.Bahwa dari uraian tersebut di atas, penerbitan objek sengketa tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) khususnya Asas Kercermatan, Asas Kepastian Hukum, Asas Penyalahgunaan Prosedur, sehingga telah memenuhi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU RI No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 2006, oleh karenanya objek sengketa telah cacat hukum baik dari segi Yuridis maupun Data Fisik. Oleh karenanya mohon objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah dan diwajibkan kepada Tergugat untuk mencabut objek sengketa tersebut dan menerbitkan permohonan pemberian hak kepada Penggugat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dengan ini mohon kepada Ketua Majelis Hakim yang terhormat agar mengadili dan memutus sebagai berikut :-----

I. Dalam

Penundaan :-----

1. Mengabulkan permohonan penundaan objek sengketa;-----

2. Memerintahkan Tergugat untuk menunda pelaksanaan objek sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1496/ Kel. Gondangdia, tanggal 29 Agustus 2012, Surat Ukur No. 00015/ Gondangdia/2012, tanggal 02-08-2012, luas 319 M<sup>2</sup>, nama pemegang hak Najib Muhamad, terletak di Jl. Lombok No. 54 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selama pemeriksaan sengketa berjalan sampai mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;-----

\_PAGE \_

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Dalam Pokok

Perkara :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat

seluruhnya ;-----

2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan

No. 1496/Kel. Gondangdia, tanggal 29 Agustus 2012, Surat Ukur

No. 00015/Gondangdia/2012, tanggal 02-08-2012, luas 319 M<sup>2</sup>,

nama pemegang hak Najib Muhamad, teletak di Jl. Lombok No. 54,

Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta

Pusat;-----

3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak

Guna Bangunan No. 1496 Kel. Gondangdia, tanggal 29 Agustus

2012, Surat Ukur No. 00015/Gondangdia/2012, tanggal 02-08-2012,

luas 319 M<sup>2</sup>, nama pemegang hak Najib Muhamad, terletak di Jl.

Lombok.No. 54 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng,

Jakarta Pusat ;-----

4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak

Guna Bangunan kepada Penggugat sesuai peraturan perundang-

undangan yang

berlaku ;-----

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya

perkara ;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pengadilan telah menerima  
Permohonan Intervensi dari Najib Muhamad, Kewarganegaraan Indonesia,

Halaman 19 dari 53 halaman Putusan No.214/G/2012/PTUN-JKT

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**putusan.mahkamahagung.go.id**

PAGE



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil gugatan Penggugat mengetahui adanya penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1496/Gondangdia pada bulan Nopember 2012 adalah mengada-ada dan tidak mempunyai alasan hukum, bahwasanya Penggugat telah mengetahui sejak lama dengan bukti adanya gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan rool Perkara No. 304/Pdt.G/ 2004/PN.Jkt.Pst yang telah diputus tanggal 16 Pebruari 2005 jo. Putusan Banding No.477/PDT/2005/PT.DKI tanggal 19 Januari 2006 jo. Putusan Kasasi MARI No. 2321 K/Pdt/2006 tanggal 18 Juli 2007 jo. Putusan Peninjauan Kembali MARI No. 810 PK/Pdt/2009 tanggal 24 Pebruari 2010 dengan para pihak PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI (PT. OEI) (Penggugat) melawan Kepala Kantor BPN Provinsi DKI Jakarta (selaku Ketua P3MB/PRK5 DKI Jakarta) (Tergugat I) dan Najib Muhamad (Tergugat II), dari perkara tersebut gugatan Penggugat ditolak. Dengan demikian telah terbukti secara hukum Penggugat tidak memenuhi syarat sesuai Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang No.51 Tahun 2009 yang menyatakan "gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya / diketahuinya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara". Oleh karenanya Tergugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak atau setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas / Kabur (*Obscuur Libels*);-----

Bahwa gugatan Penggugat mendalilkan tanah a quo berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1496/Gondangdia sebagaimana diuraikan dalam Surat



**putusan.mahkamahagung.go.id**

PAGE





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteng, Jakarta Pusat ;-----

Bahwa selanjutnya atas tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Surat Penyerahan Hak Penghunian dan Pengosongan Rumah yang dibuat diatas segel tanggal 28 Agustus 2002 dan didaftarkan kepada Bonar Sihombing,S.H., Notaris di Jakarta tanggal 27 Januari 2004 telah diserahkan dari Jessie I Noermattias kepada Najib Muhamad ;-----

Bahwa dengan jelas adanya peralihan baik tanah dan bangunan kepada Sdr. Najib Muhamad sehingga objek sengketa saat ini memang sudah menjadi milik Sdr. Najib Muhamad dan bukan lagi kepunyaan/milik dari PT. Handel Maatchaappij, oleh karenanya Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek tanah a quo tersebut sehingga dapat dikatakan Penggugat tidak berkualitas untuk menggugat, dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya;-----
2. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;-----
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 9 angka 18, menyatakan "Tindakan Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1496/Gondangdia, tanggal 29 Agustus 2012.....dinilai

Halaman 23 dari 53 halaman Putusan No.214/G/2012/PTUN-JKT

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melanggar Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah terutama melanggar Pasal 30 ayat (1) a dan c.....dst";-----

Dalil Penggugat tersebut tidak benar dan mengada-ada, Tergugat dalam melakukan proses permohonan sertifikat sangat hati-hati dan berdasarkan pada ketentuan serta prosedur yang berlaku yaitu :-----

a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960;-----

b. Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 jo. Perda Provinsi DKI Jakarta No. 18 Tahun 2010;-----

c. Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996;-----

d. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997;-----

e. Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2004;-----

f. Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2010;-----

g. Peraturan Presiden No.10 Tahun 2006;-----

h. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997;-----

i. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 9 Tahun 1999;-----

j. Peraturan Kepala BPN RI No. 4 Tahun 2006;-----

k. Peraturan Kepala BPN RI No. 7 Tahun 2007;-----

l. Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010;-----

m. Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2011;-----

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 10 angka 19, menyatakan ".....Penggugat pernah mengajukan permohonan hak baru atas tanah a quo pada tanggal 12 Pebruari 1980, sebagaimana terbukti berupa tanda terima yang dikeluarkan oleh Pemerintah DKI Jakarta,

\_PAGE \_

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Walikota Jakarta Pusat, Kantor Agraria Jakarta Pusat tanggal 23 September 1980";-----

Dalil Penggugat tersebut tidak mendasar dan tidak benar, bila dilihat Anggaran Dasar Penggugat yang dikeluarkan oleh Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia tanggal 7 Agustus 2008, Nomor AHU 48859, AH.01.02 Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan. Dengan demikian cukup beralasan hukum, Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta menolak permohonan hak baru dari Penggugat karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No.712/Menteng masih tercatat atas nama PT. Handel Maatchaappij bukan atas nama Penggugat sehingga dapat dikatakan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan haknya;-----

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat halaman 10 angka 20, menyatakan " Tergugat juga tidak mempertimbangkan perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Sdr. Najib Muhamad yang memalsukan SIP sebagaimana Putusan PN. Jakarta Pusat No.2263/Pid.B/2006/PN.JKT.PST, tanggal 19 Januari 2007.....dst";-----

Dalil Penggugat tersebut tidak benar dan mengada-ada, bahwa seharusnya Penggugatlah yang memberikan informasi kepada Tergugat yang berkaitan dengan tanah a quo ada perkara Pidana di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terutama dengan pihak Najib Muhamad sehingga proses permohonan yang diajukan oleh Najib Muhamad dapat dihentikan penerbitan sertipikatnya, oleh karenanya sepanjang permohonan sertipikat tidak ada yang merasa keberatan atau pemblokiran maka permohonan tersebut dapat dikabulkan untuk diterbitkan sertipikat;-----

Halaman 25 dari 53 halaman Putusan No.214/G/2012/PTUN-JKT

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Ketua Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

Dalam

Eksepsi :-----

- Menerima Eksepsi Tergugat  
seluruhnya;-----
- Menolak Gugatan Penggugat  
seluruhnya;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
- Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 889/Gondangdia atas nama Najib Muhamad adalah sah menurut hukum;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;-----

Jawaban Tergugat II Intervensi :

1. Bahwa Tergugat Intervensi dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali atas hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat Intervensi ;-----

\_PAGE \_



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tergugat Intervensi adalah pemilik tanah yang sah, terletak di Jl. Lombok No. 54 Kel. Gondangdia Kec. Gambir Jakarta Pusat, luas 319 M<sup>2</sup>, sesuai bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No.889/Gondangdia, tercatat atas nama Najib Muhamad ;-----
3. Bahwa tidak benar objek gugatan perkara a quo, adalah SHGB No.1496/Gondangdia, Surat Ukur tanggal 2 Agustus 2012, No.00015/Gondangdia/2012, luas 319 M<sup>2</sup>, oleh karena bukti kepemilik Tergugat Intervensi berupa Sertipikat Hak Milik No.889/Gondangdia ;-----
4. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan baru mengetahui terbitnya objek perkara a quo pada November 2012 adalah tidak jelas, oleh karena Penggugat tidak menyebutkan tanggal, maka batas waktu untuk mengajukan gugatan, tidak memenuhi syarat sesuai Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 ;-----
5. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.889/Gondangdia diberikan kepada Tergugat Intervensi setelah adanya putusan perkara antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat Intervensi, sebagaimana :-----
  - a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Februari 2005 No.304/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst dengan amar putusannya :-----

*Mengadili :*

*Dalam Eksepsi :-----*

- *Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;-----*

*Dalam Pokok Perkara :-----*

- *Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;-----*
- *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.329.000,- (tiga ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);-----*

Halaman 27 dari 53 halaman Putusan No.214/G/2012/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jakarta, tanggal 19 Januari 2006 dalam perkara No.447/PDT/2005/PT.DKI, Jo No.304/Pdt.G/ 2004/PN.Jkt.Pst, dengan amar putusannya :-----

*Mengadili :*

- *Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;-----*
  - *Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Februari 2005 No. 304/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst yang dimohon banding ;-----*
  - *Menghukum Pembanding semula Penggugat membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);-*
- a. Putusan Kasasi MARI tanggal 18 Juli 2007 perkara No.2321K/Pdt/2006, Jo No.304/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst, dengan amar putusannya :-----

*Mengadili :*

- *Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI tersebut ;-----*
- *Menghukum Pemohon Kasasi/PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI, untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);-----*

\_PAGE \_

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

a. Putusan Peninjauan Kembali MARI tanggal 24 Februari 2010  
perkara No.810PK/Pdt/2009 Jo. No.304/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst  
dengan amar putusannya :-----

*Mengadili :*

- *Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI tersebut ;-----*
- *Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini, ditetapkan sebesar Rp.2.500.000,- ( dua juta lima ratus ribu rupiah);-----*

Bahwa atas adanya putusan perkara tersebut diatas, telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkract van gewisdje*) ;-----

6. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.889/Gondangdia, luas 319 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat Intervensi berasal dari Ex Sertipikat Hak Guna Bangunan No.712/Menteng, luas 714 M<sup>2</sup> sebelumnya tercatat atas nama N.V Handel Maatschappij en Oliefabrik OEI bukan tercatat atas nama PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI, oleh karenanya Penggugat tidak memiliki kualitas untuk melakukan gugatan ini. Hal ini juga berdasarkan :-----

- a. N.V Handel Maatschappij en Oliefabrik OEI tidak memperpanjang dan/atau melakukan pembaruan terhadap Ex Sertipikat Hak Guna Bangunan No.712/Menteng sebagaimana Permen Dagri No.3 Tahun 1979 Jo Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Jo PP,No.40 Tahun 1996 Pasal 27 ayat (1) ;-----
- b. PP No.40 Tahun 1996 Pasal 20 ayat (2) dan Pasal 35 Ex Sertipikat Hak Guna Bangunan No.712/Menteng telah hapus dengan

Halaman 29 dari 53 halaman Putusan No.214/G/2012/PTUN-JKT





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendirinya dimana jangka waktunya telah berakhir dengan sendirinya  
dan kembali dikuasai Negara ;-----

7. Bahwa dalil gugatan Penggugat No.13 sampai dengan No.15 tidak ada hubungannya dengan Sertipikat Hak Milik No.889/Gondangdia, karena No. SIP yang digunakan untuk untuk perolehan hak keatas nama Tergugat Intervensi berbeda dengan No. SIP yang dimaksud Penggugat ;-----

Maka berdasarkan uraian hukum diatas, Tergugat Intervensi mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----
2. Menyatakan sah dan berharga dan mempunyai kekuatan hukum atas penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dari Tergugat Intervensi berupa SHM No.889/Gondangdia tercatat atas nama Najib Muhamad ;-----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 29 Januari 2013 sedangkan atas Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 12 Februari 2013 dan atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 5 Februari 2013 sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya tertanggal 19 Februari 2013, untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka isi selengkapnya dari Replik dan Duplik tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan;-----

\_PAGE \_

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan Bukti tertulis berupa foto kopi Surat-Surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau foto kopinya sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan diberi tanda P-1 sampai dengan P-18, sebagai berikut : -----

1. Bukti P-1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 1496/Kel. Gondangdia, tanggal 29 Agustus 2012, Surat Ukur No : 00015/Gondangdia/2012, tanggal 2 Agustus 2012, luas 319 M2, atas nama Najib Muhamad, terletak di Jalan Lombok No.54 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat. (foto kopi dari foto kopi) ;-----
2. Bukti P-2 : Perjanjian Jual Beli Nomor 75, tertanggal 28 Desember 1951.(foto kopi sesuai dengan salinanya) ;-----
3. Bukti P-3 : Tanda terima 1 (satu) berkas permohonan HGB dari PT. Handel Maatschappij, tertanggal 23 September 1980. (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----
4. Bukti P-4 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 712/Desa Menteng, Surat Ukur No : 621 Tahun 1929, tanggal 23 Nopember 1929, luas 714 M2, atas nama PT. Handel Maatschappij. (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----
5. Bukti P-5 : Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-48859.AH.01.02 Tahun 2008, tertanggal 7 Agustus 2008, Tentang Persetujuan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan. (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----

6. Bukti P-6 : Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI disingkat PT.OEI, Nomor : 01, tertanggal 1 Agustus 2008. (foto kopi sesuai dengan asli salinan) -----

7. Bukti P-7 : Surat Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta Nomor : 281/-1.796.8, tertanggal 16 Maret 2005, Hal : Penjelasan masalah rumah Jalan Lombok No. 54 dan 54 Pav. Jakarta Pusat. (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;

8. Bukti P-8 : Surat Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta Nomor : 472/-1.711.3, tertanggal 7 April 2005, Hal : Penjelasan masalah rekomendasi pemberian hak atas bangunan/ rumah dan tanah Jalan Lombok No. 54 Jakarta Pusat dengan No.1256/1.711.3 tanggal 27 Juli 2004. (foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----

9. Bukti P-9 : Surat Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta Nomor : 41/-1.796.8, tertanggal 12 Januari 2005, Hal : Penjelasan masalah rumah Jalan Lombok No. 54 dan 54 Pav. Jakarta Pusat. (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;

10. Bukti P-10 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta Nomor : 1291/0-9/PMP, tertanggal 29 September 2004, Perihal : Keberatan atas pengumuman

\_PAGE \_

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.1159/0-9/Prk.5/2004, tanggal 26-8-2004 atas tanah terletak di Jalan Lombok No. 54 Jakarta Pusat atas nama Najib Muhammad. (foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----

11. Bukti P-11 : Putusan Kasasi Mahkamah Agung Perkara Nomor : 2251 K/Pid/2007, tertanggal 12 Desember 2007. (foto kopi sesuai salinan) ;-----

12. Bukti P-12 : Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Perkara Nomor : 32 PK/Pid/2009, tertanggal 9 September 2009. (foto kopi sesuai salinan) ;-----

13. Bukti P-13 : Perubahan Anggaran Dasar "N.V. Perusahaan, Perdagangan, Perindustrian, Pembangunan, Veem dan Expedisi OEI" (N.V. OEI), Nomor 62, tertanggal 19 Januari 1959.(foto kopi dari foto kopi) ;-----

14. Bukti P-14 : Bukti setoran sebesar Rp. 1.200.000 (Satu juta dua ratus ribu rupiah), tertanggal 1 Maret 2005. (foto kopi dari foto kopi) ;-----

15. Bukti P-15 : Keputusan Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta Nomor : Hs.364 UP/DKI/XI/1983, tertanggal 28 Nopember 1983, Tentang Penetapan Harga Sewa Rumah/Bangunan yang Terletak dan Dikenal dengan Nama Jalan Lombok No. 54 Pav, Jakarta Pusat. (foto kopi dari foto kopi) ;-----

16. Bukti P-16 : Surat Izin Perumahan (SIP), tertanggal 4 Desember 2002, Alamat Rumah : Jalan Lombok No. 54, Nama Pemegang SIP : Najib Muhamad. (foto kopi dari foto kopi) ;-----

Halaman 33 dari 53 halaman Putusan No.214/G/2012/PTUN-JKT



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti P - 17 : Surat Keputusan Menteri Iuran Negara Republik Indonesia  
Nomor : SWI/Bgn.3-3-20, tertanggal 26 Juni 1965. (foto  
kopi sesuai dengan aslinya);-----
18. Bukti P - 18 : Surat Kuasa Untuk Menyetor Sumbangan Wajib Istimewa  
Tahun 1962, Direktorat Pajak, Inspeksi Keuangan Jakarta,  
Nomor Urut : 907.060a/SWI/BGN/64 tanggal 30 Nopember  
196. (foto kopi sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan Bukti tertulis berupa foto kopi Surat-Surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau foto kopinya sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan diberi tanda T -1 sampai dengan T - 8 , sebagai berikut :-----

1. Bukti T - 1 : Surat Izin Perumahan (SIP), tertanggal 4 Desember 2002,  
Alamat Rumah : Jalan Lombok No. 54 PAV, Nama  
Pemegang SIP : Najib Muhamad. (foto kopi sesuai dengan  
aslinya);-----
2. Bukti T - 2 : Surat Izin Perumahan (SIP), tertanggal 8 Juni 2010,  
Alamat Rumah : Jalan Lombok No. 54 PAV, Nama  
Pemegang SIP : Najib Muhamad. (foto kopi sesuai dengan  
aslinya);-----
3. Bukti T - 3 : Surat Penyerahan Hak Penghunian Rumah, Jalan Lombok  
No.54 PAV, tertanggal 28 Agustus 2002. (foto kopi sesuai  
dengan aslinya);-----

\_PAGE \_

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T - 4 : Surat Penyerahan Hak Penghunian dan Pengosongan Rumah, Jalan Lombok No.54 PAV, tertanggal 28 Agustus 2002. (foto kopi sesuai dengan aslinya);-----
5. Bukti T - 5 : Surat Lurah Gondangdia Nomor : 01/1.712, tertanggal 7 Mei 2012, Hal : Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara. (foto kopi sesuai dengan aslinya);-----
6. Bukti T - 6 : Surat Kepala Dinas Perumahan dan Gedung, Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta Nomor : 1861/ -1.796.6, tertanggal 21 Mei 2012, Hal : Rekomendasi pemberian hak atas rumah/ bangunan dan tanah Jalan Lombok No. 54 Pav Jakarta Pusat. (foto kopi sesuai dengan aslinya);-----
7. Bukti T - 7 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 602/HGB/BPN.31. 71/2012, tertanggal 27 Juli 2012, Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Najib Muhamad Atas Tanah Seluas 319 M<sup>2</sup> Terletak di Jalan Lombok No. 54 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat. (foto kopi sesuai dengan aslinya);-----
8. Bukti T - 8 : Sertipikat Hak Milik No : 889/Kel. Gondangdia, tanggal 29 Agustus 2012, Surat Ukur No : 00015/ Gondangdia/2012, tanggal 2 Agustus 2012, luas 319 M<sup>2</sup>, atas nama Najib Muhamad, terletak di Jalan Lombok No.54 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat. (foto kopi sesuai dengan aslinya);-----

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Bukti tertulis berupa foto kopi Surat-Surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau foto kopinya sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan diberi tanda T.II Intv -1 sampai dengan T.II Intv -17, sebagai berikut : -----

1. Bukti T.II Intv-1 : Sertipikat Hak Milik No : 889/Kel. Gondangdia, tanggal 29 Agustus 2012, Surat Ukur No : 00015/Gondangdia/2012, tanggal 2 Agustus 2012, luas 319 M2, atas nama Najib Muhamad, terletak di Jalan Lombok No.54 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat. (foto kopi sesuai dengan aslinya);-----
2. Bukti T.II Intv-2 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, Letak Objek Pajak Jalan Lombok 54 Pav, Gondangdia, Menteng, Jakarta Pusat. (foto kopi sesuai dengan aslinya);-----
3. Bukti T.II Intv-3 : Turunan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 304/PDT.G/2004/PN.JKT.PST, tanggal 16 Februari 2005. (foto kopi dari foto kopi);-----
4. Bukti T.II Intv-4 : Turunan Putusan Perdata Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 477/PDT/2005/PT.DKI Jo. Nomor : 304/PDT.G/2004/PN.JKT.PST, tanggal 19 Januari 2006. (foto kopi dari foto kopi);-----

\_PAGE \_

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T.II Intv-5 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Nomor : 2321 K/Pdt/2006, tanggal 18 Juli 2007. (foto  
kopi dari foto kopi);-----
6. Bukti T.II Intv-6 : Turunan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Nomor : 810 PK/Pdt/2009 Jo. Nomor : 304/  
PDT.G/2004/PN.JKT.PST, tanggal 24 Februari 2010.  
(foto kopi dari foto kopi);-----
7. Bukti T.II Intv-7 : Pengumuman I, Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional DKI Jakarta Selaku Ketua P3MB/  
PRK.5 DKI Jakarta, Nomor : 962/Prk.5/2004, tertanggal  
2 Agustus 2004. (foto kopi sesuai dengan  
aslinya);-----
8. Bukti T.II Intv-8 : Pengumuman II, Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional DKI Jakarta Selaku Ketua P3MB/  
PRK.5 DKI Jakarta, Nomor : 1159/Prk.5/2004,  
tertanggal 3 September 2004. (foto kopi sesuai dengan  
aslinya);-----
9. Bukti T.II Intv-9 : Pengumuman I, Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional DKI Jakarta Selaku Ketua P3MB/  
PRK.5 DKI Jakarta, Nomor : 962/Prk.5/2004, tertanggal  
2 Agustus 2004, pada surat kabar Harian Umum Pelita,  
tanggal 3 Agustus 2004. (foto kopi dari foto  
kopi);-----
10. Bukti T.II Intv-10 : Pengumuman II, Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional DKI Jakarta Selaku Ketua P3MB/

Halaman 37 dari 53 halaman Putusan No.214/G/2012/PTUN-JKT

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRK.5 DKI Jakarta, Nomor : 1159/Prk.5/2004,  
tertanggal 3 September 2004, pada surat kabar Harian  
Umum Pelita, tanggal 4 September 2004. (foto kopi dari  
foto kopi);-----

11. Bukti T.II Intv-11 : Sertipikat Hak Guna Bangunan No : 712/Desa  
Menteng, Surat Ukur No : 621 Tahun 1929, tanggal 23  
Nopember 1929, luas 714 M2, atas nama PT. Handel  
Maatschappij. (foto kopi dari foto kopi) ;-----
12. Bukti T.II Intv-12 : Surat Penyerahan Hak Penghunian Rumah, Jalan  
Lombok No.54 PAV, tertanggal 28 Agustus 2002. (foto  
kopi dari foto kopi) ;-----
13. Bukti T.II Intv-13 : Surat Penyerahan Hak Penghunian dan Pengosongan  
Rumah, Jalan Lombok No.54 PAV, tertanggal 28  
Agustus 2002. (foto kopi dari foto kopi); -----
14. Bukti T.II Intv-14 : Surat Izin Perumahan (SIP), tertanggal 4 Desember  
2002, Alamat Rumah : Jalan Lombok No. 54 PAV,  
Nama Pemegang SIP : Najib Muhamad. (foto kopi dari  
foto kopi) ;-----
15. Bukti T.II Intv-15 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 161/ V/  
JP/2003, tertanggal 19 Mei 2003. (foto kopi dari foto  
kopi) ;-----
16. Bukti T.II Intv-16 : Surat Ukur Nomor : 00036/2003, seluas 319 M2,  
terletak di Jalan Lombok No.54, Kelurahan Gondangdia,

\_PAGE \_

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat. (foto kopi dari foto  
kopi) ;-----

17. Bukti T.II Intv-17 : Surat Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta  
Nomor : 1255/-1.711.3, tertanggal 27 Juli 2004, Hal :  
Rekomendasi pemberian hak atas bangunan rumah dan  
tanah Jalan Lombok No. 54 Jakarta Pusat. (foto kopi  
dari foto kopi) ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak  
mengajukan Saksi dipersidangan, walaupun sudah diberi kesempatan untuk itu  
secara patut ;-----

Menimbang, bahwa pada hari Jum'at, tanggal 12 April 2013, Majelis  
Hakim bersama-sama dengan Para Pihak telah melakukan Pemeriksaan Setempat  
dilokasi di Jalan Lombok No. 54, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng,  
Jakarta Pusat ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah  
menyerahkan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 3 April 2013 dan  
Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Kesimpulan  
Tambahannya masing-masing tertanggal 18 April 2013, sedangkan Tergugat tidak  
menyerahkan Kesimpulan Tambahannya, maka isi selengkapny dari Kesimpulan  
dan Tambahan Kesimpulan tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara  
Persidangan yang bersangkutan ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memperhatikan segala  
sesuatu yang terjadi selama persidangan perkara ini berlangsung sebagaimana  
tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan yang

Halaman 39 dari 53 halaman Putusan No.214/G/2012/PTUN-JKT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan, adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam  
Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat, Tergugat dan Tergugat II  
Intervensi menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan ;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana  
terurai dalam tentang duduknya perkara ;-----

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada pokoknya  
menyatakan bahwa penerbitan Objek Sengketa berupa Sertipikat Hak Guna  
Bangunan No. 1496/Kel. Gondangdia, tanggal 29 Agustus 2012, Surat Ukur No.  
00015/Gondangdia/2012, tanggal 2 Agustus 2012, Luas 319 M<sup>2</sup>, atas nama Najib  
Muhamad, yang terletak di Jalan Lombok No. 54 Kelurahan Gondangdia,  
Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, adalah bertentangan dengan peraturan  
perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik  
dan sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Sela Nomor : 214/G/2012/  
PTUN-JKT, tanggal 29 Januari 2013 Najib Muhamad, yang diwakili kuasanya  
bernama :-----

1. Adnan, S.H ;-----
2. Bambang Haryanto, S.H ;-----
3. Ginandjar, S.H., M.H ;-----

\_PAGE \_

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diterima sebagai pihak dalam sengketa ini dan kedudukannya sebagai

Tergugat II Intervensi ;-----

**Dalam Eksepsi :**-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Eksepsi dalam Jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut : ---

**Tentang Eksepsi Tergugat :**-----

1. Gugatan Penggugat telah Kadaluarsa dengan alasan bahwa Penggugat telah mengetahui Objek Sengketa dengan adanya gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara No. 304/Pdt.G/ 2004/ PN.Jkt.Pst antara PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor BPN Provinsi DKI Jakarta sebagai Tergugat I dan Najib Muhamad sebagai Tergugat II;-----
2. Gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*Obscuur Libels*) dengan alasan bahwa Penggugat mendalilkan tanah a quo berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1496/Gondangdia sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 2 Agustus 2012, No.00015/Gondangdia/2012, luas 319 M2, atas nama Najib Muhamad sedangkan dalam Buku Tanah yang ada pada Tergugat nomor hak tersebut telah berubah menjadi Hak Milik No.889/ Gondangdia sejak tanggal 12 Nopember 2012 ;-----
3. Penggugat tidak mempunyai kualitas dengan alasan bahwa Penggugat mendalilkan mempunyai sebidang tanah berikut bangunan yang berada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas Ex. Hak Guna Bangunan No.712/Menteng, seluas 714 M2 atas nama PT. Handel Maatchaappij yang terletak di Jalan Lombok No.54 Kelurahan Gondangdia, yang telah berakhir haknya tanggal 23 September 1980 dan berdasarkan Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 Tahun 1979 telah menjadi tanah Negara yang langsung dikuasai oleh Negara ;-----

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini, Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Eksepsi dalam Jawabannya melainkan langsung kepada pokok sengketa yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :-----

1. Bahwa tidak benar objek gugatan perkara a quo adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1496/ Gondangdia sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 2 Agustus 2012, No.00015/ Gondangdia/2012, luas 319 M<sup>2</sup>, karena bukti kepemilikan Tergugat II Intervensi berupa Sertipikat Hak Milik No.889/Gondangdia sejak tanggal 12 Nopember 2012 ;-----
2. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa baru mengetahui objek gugatan pada bulan November 2012 adalah tidak jelas karena tidak menyebut tanggal, sehingga tidak memenuhi syarat Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 ;-----
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.889/Gondangdia diberikan kepada Tergugat II Intervensi setelah adanya Putusan Pengadilan No.304/Pdt.G/ 2004/ PN.Jkt.Pst, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.447/PDT/ 2005/PT.DKI, Putusan Kasasi MARI tanggal 18 Juli 2007 No.2321K/ Pdt/2006, Putusan

\_PAGE \_

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali MARI tanggal 24 Februari 2010 perkara No.810PK/

Pdt/2009 ;-----

4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.889/Gondangdia, luas 319 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat II Intervensi berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No.712/Menteng, luas 714 M<sup>2</sup> sebelumnya tercatat atas nama N.V Handel Maatschappij en Oliefabrik OEI bukan tercatat atas nama PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI, oleh karenanya Penggugat tidak memiliki kualitas untuk melakukan gugatan ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 29 Januari 2013 dan tertanggal 12 Februari 2013 yang pada pokoknya menolak Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi, mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 5 Februari 2013 dan 19 Februari 2013, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Eksepsi dan Jawabannya ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan sengketa ini dengan mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang selanjutnya Majelis Hakim menyebutnya dengan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Halaman 43 dari 53 halaman Putusan No.214/G/2012/PTUN-JKT





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menyelesaikan sengketa ini Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dimana Majelis Hakim bersifat aktif (*dominus litis*) sehingga dalam pembuktiannya tidak hanya terbatas pada dalil yang diajukan oleh para pihak melainkan dapat menentukan sendiri apa yang harus dibuktikan oleh para pihak yang bersengketa, hal apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim Sendiri ;-----

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat tidak ada mengajukan tentang Eksepsi Absolut maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan, apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya (*ex officio*) wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan ;-----

Menimbang, bahwa perihal kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dalam mengadili suatu Sengketa Tata Usaha Negara, Majelis berpedoman pada ketentuan Pasal 4 dan Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara adalah pelaku kekuasaan kehakiman yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara, dimana menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 undang-undang tersebut, yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara,

\_PAGE \_

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lebih lanjut menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata dengan pengecualian adalah beberapa Keputusan Tata Usaha Negara yang tidak termasuk pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana disebutkan secara limitatif dalam Pasal 2 undang-undang tersebut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara di atas serta perpedoman pada Yurisprudensi dan kebiasaan praktek beracara di Peradilan Tata Usaha Negara, maka Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diperiksa dan diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara harus memenuhi syarat-syarat secara kumulatif sebagai berikut :-----

1. Subyek hukum/pihak berperkara dalam sengketa tersebut harus orang atau badan hukum perdata yang berkedudukan selaku Penggugat yang kepentingannya dirugikan oleh terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berkedudukan sebagai pihak Tergugat ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sengketa tersebut timbul sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga yang menjadi objek gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang harus mencakup unsur-unsur sebagai berikut :-----
  - a. Unsur penetapan tertulis ;-----
  - b. Unsur Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;-----
  - c. Unsur tindakan hukum Tata Usaha Negara ;-----
  - d. Unsur bersifat individual, konkret dan final ;-----
  - e. Unsur timbulnya akibat hukum ;-----
3. Pokok Gugatan termasuk dalam kewenangan mengadili (absolut maupun relatif) Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah objek sengketa termasuk dalam pengertian yang dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara sehingga menjadi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo ;-----

Menimbang, bahwa dalam Gugatan dan Replik Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa Objek Sengketa a quo diterbitkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

\_PAGE \_

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawaban dan Dupliknya yang pada pokoknya membantah Penggugat bahwa Objek Sengketa a quo diterbitkan telah sesuai dengan prosedural dan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga tidak cacat yuridis keberadaannya ;-----

Menimbang, bahwa di dalam posita Gugatan Penggugat mendalilkan bahwa kepentingannya dirugikan atas Keputusan Tergugat atau Objek Sengketa yang pada intinya disebabkan karena Tergugat telah menerbitkan Objek Sengketa di atas tanah milik Penggugat, dan paralel dengan posita tersebut selanjutnya di dalam petitumnya, Penggugat mengajukan tuntutan agar Keputusan Tergugat tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, sehingga untuk memberikan penilaian hukum apakah Keputusan Tergugat tersebut dapat menjadi objek gugatan dalam Sengketa Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim berpedoman pada Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara apakah Objek Sengketa tersebut termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat menjadi Objek Sengketa atau termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan menurut undang-undang tersebut ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan apakah Keputusan Tergugat yang digugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang menurut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dapat menjadi Objek Gugatan dalam Sengketa Tata Usaha Negara sehingga pokok gugatan merupakan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1496/Kel. Gondangdia, tanggal 29 Agustus 2012, Surat Ukur No. 00015/Gondangdia/2012, tanggal 2 Agustus 2012, Luas 319 M<sup>2</sup>, atas nama Najib Muhamad, yang terletak di Jalan Lombok No. 54 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, bahwa terhadap Objek Sengketa a quo diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan dari Tergugat Nomor : 602/HGB/BPN.31.71/2012, tertanggal 27 Juli 2012. (Vide Bukti T-7) ;-----

Menimbang, bahwa mencermati Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Najib Muhamad atas tanah seluas 319 M<sup>2</sup> terletak di Jalan Lombok No. 54 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 602/HGB/BPN.31.71/2012, tertanggal 27 Juli 2012 (Vide Bukti T-7) menyebutkan pada bagian Menimbang huruf i : bahwa bidang tanah yang dimohonkan pernah terjadi permasalahan/sengketa di Pengadilan antara lain :-----

I. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 16 Februari 2005, Nomor : 304/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst dengan Para Pihak yang bersengketa :-----

PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI sebagai Penggugat Melawan Pemerintah RI Qq. Badan Pertanahan Nasional qq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan DKI Jakarta sebagai Tergugat I dan Najib Muhamad sebagai Tergugat II dengan amar putusannya :-----

Mengadili :

Dalam Eksepsi :-----

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;-----

\_PAGE \_



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :-----

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.329.000,- (tiga ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);-----

II. Bahwa pada tingkat Banding Pengadilan Tinggi Jakarta dengan amar Putusannya tanggal 19 Januari 2006 No.477/PDT/2005/PT.DKI, adalah :-----

Mengadili :

- Menerima Permohonan Banding dari Pemanding semula Penggugat ;-----
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Februari 2005 No. 304/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst yang dimohon Banding ;-----
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);-----

III. Bahwa pada Tingkat Kasasi Perkara telah diputus pada tanggal 18 Juli 2007 No.2321 K/Pdt/2006, dengan amar putusannya sebagai berikut :-----

Mengadili :

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI tersebut ;-----
- Menghukum Pemohon Kasasi/PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);-----



IV. Bahwa pada tingkat Peninjauan Kembali (PK) telah diputus pada tanggal 24 Februari 2010 No.810 PK/Pdt/2009 dengan amar putusannya :-----

*Mengadili :*

- *Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI tersebut ;-----*
- *Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara dalam Pemeriksaan Peninjauan Kembali ini, ditetapkan sebesar Rp.2.500.000,- ( dua juta lima ratus ribu rupiah);-----*

Menimbang, bahwa mencermati Pasal 2 huruf e Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan bahwa "Tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini (e) Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku";-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Objek Sengketa diterbitkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud Pasal 2 huruf e Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dengan demikian perkara ini tidak memenuhi kualitas sebagai Sengketa Tata Usaha Negara yang dapat diperiksa dan diadili di Peradilan Tata Usaha Negara sehingga secara absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus serta menyelesaikannya (Vide Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ) ;-----

\_PAGE \_





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini maka Eksepsi Tergugat tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lagi dan cukup beralasan hukum Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

### Dalam Pokok Sengketa :-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini maka pokok perkara tidak dipertimbangkan lagi sehingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya ditentukan dalam amar putusan ini sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang menggariskan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para

Halaman 51 dari 53 halaman Putusan No.214/G/2012/PTUN-JKT

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis Hakim hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ;-----

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan ;-----

### M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) ;-----  
----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 808.000,- (Delapan ratus delapan ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari Senin, tanggal 22 April 2013, oleh Kami **HARYATI, S.H., M.H** sebagai Hakim Ketua Majelis, **I NYOMAN HARNANTA, S.H** dan **ELIZABETH I.E.H.L TOBING, S.H., M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **2 Mei 2013** oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh **MULYATI, S.H** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum

\_PAGE \_

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi tanpa dihadiri Tergugat atau

Kuasa Hukumnya ;-----

**Hakim-Hakim Anggota,**

**t.t.d**

**I NYOMAN HARNANTA, S.H**

**t.t.d**

**ELIZABETH I.E.H.L TOBING, S.H., M.Hum**

**Hakim Ketua Majelis,**

**t.t.d**

**HARYATI, S.H., M.H**

**Panitera Pengganti,**

**t.t.d**

**MULYATI, S.H**

## Rincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran.....	Rp	30.000,-
2. ATK.....	Rp	50.000,-
3. Panggilan-Panggilan.....	Rp	200.000,-
4. Pemeriksaan Setempat.....	Rp	500.000,-
5. Meterai Putusan Sela.....	Rp	6.000,-
6. Redaksi Putusan Sela .....	Rp	5.000,-
7. Leges Putusan Sela .....	Rp	3.000,-
8. Meterai Putusan.....	Rp	6.000,-
9. Redaksi Putusan.....	Rp	5.000,-
10. Leges Putusan .....	Rp	3.000,-

----- +  
Rp 808.000,-

(Delapan ratus delapan ribu rupiah)